



Gemeinschaftlich Wohnen in Regensburg

Bau- und Sanierungskonzept Wittelsbacher Straße 7

Wer wir sind

Wir sind Demosios, eine wertegetriebene Genossenschaft in Gründung. Wir stehen für Menschlichkeit, Toleranz und Nachhaltigkeit. Wir sind offen für alle Menschen, die unsere Werte teilen, ungeachtet ihrer Religion, ihrer Herkunft, ihrer Lebensform oder ihres Geschlechts.

Entstanden sind wir aus einer Interessensgemeinschaft junger Regensburger Familien, die gemeinschaftlich leben wollen. Uns vereint der Wunsch einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung und zur Schaffung gerechten und bezahlbaren Wohnraums zu leisten.

Mit der Gründung unserer Genossenschaft ermöglichen wir auch Menschen mit geringerem Vermögen und Einkommen die Teilhabe an attraktivem und langfristig gesichertem Wohnraum, können ökonomisch und ökologisch bauen und stehen in der Tradition von durch Bürgerinitiativen entstandenen, erfolgreichen Wohnprojekten in Regensburg und ganz Deutschland.

Was wir planen

Wir planen ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt auf dem Gelände der Wittelsbacher Str. 7. Der Bestand mit Bebauung soll erhalten und modernisiert werden. Ein weiteres Gebäude soll der Notwendigkeit der Nachverdichtung in den Städten Rechnung tragen. Wir wollen neben Flächen zur Begegnung Wohnflächen für alle Lebensphasen und -situationen schaffen.

Unsere Initiative nimmt direkten Bezug auf den 2022 beschlossenen Regensburg-Plan 2040 des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen. Hier kommt der Konzeptvergabe an Genossenschaften mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen unter sozialen Gesichtspunkten zu schaffen, eine besondere Rolle zu. Innovative Konzepte zum Thema Mobilität und Nachhaltigkeit sind zentral und werden im hier vorliegenden Konzept deswegen ausführlich beleuchtet.

Eckpfeiler unseres Projektes

Wohnraum für alle

Wir planen Wohnraum für alle Lebensumstände und alle Wohnformen, deshalb werden alle Wohnungen barrierefrei gestaltet. Folgende Wohnformen sollen ermöglicht werden:

- Wohnungen für Wohngemeinschaften mit großen Gemeinschaftsflächen
- Clusterwohnungen, optional mit der Unterstützung von außen ("Senior:innen-WG"). Ein Teil dieser Wohnungen wird rollstuhlgerecht ausgeführt
- Appartements und Wohngemeinschaften für Studierende
- Wohnungen für Familien mit 1 - 4 Kindern

Damit schaffen wir gleichberechtigten Wohnraum über alle Altersgruppen und Einkommensverhältnisse hinweg. Die großen Gemeinschaftsflächen in den Häusern, auf dem Dach des Neubaus und im Garten schaffen vielfältige Möglichkeiten für Begegnung, Austausch und auch Rückzug.

Nachhaltigkeit

Unser Erschließungsprojekt legt einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit. Der Bausektor zählt zu den größten Emittenten von Treibhausgasen. Deshalb bauen wir zum einen in klimafreundlicher Holzmodulbauweise. Zum anderen hat die geringsten Auswirkungen das Gebäude, das gar nicht gebaut wird - deshalb erhalten wir das Gebäude auf dem Gelände und sanieren es energetisch.

Dem Prinzip der Schwammstadt folgend achten wir auf eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen und schaffen Ausgleich, etwa durch einen Garten auf dem Dach. Die Tiefgarage wird überbaut, somit steht die unverbaute Grünfläche auch für tiefwurzelnende Bäume zur Verfügung. Der Erhalt des Baumbestandes ist uns wichtig.

Integraler Teil des Projektes ist ein Mobilitätskonzept, das es ermöglicht, sich umweltfreundlich fortzubewegen, ohne dass unsere Mitglieder bevormundet werden.

Gemeinschaft

Die Gemeinschaft ist unser größtes Kapital; deshalb schaffen wir mit Gemeinschaftsflächen, Gemeinschaftsgarten, Spielplatz und Gewerbeflächen viele Möglichkeiten, die Gemeinschaft zu leben.



Ein Vorbild für unseren Neubau: das Gebäude in der Lynarstraße der Wohnbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG in Berlin. Allerdings nur mit drei Geschossen.

Sanierung und Neubau

Das historische Klostergebäude bleibt bestehen und wird umfassend saniert und modernisiert. In ihm entstehen Clusterwohnungen für alleinstehende Menschen, insbesondere Senior:innen. Ihnen wird somit gemeinschaftliches Leben mit genügend Möglichkeit zum Rückzug und zur individuellen Gestaltung ihres Wohnraums ermöglicht. Dazu werden vom ersten

Stock bis ins ausgebaute Dachgeschoss Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 1500 Quadratmetern erstellt. Diese umfassen jeweils eine Teeküche, ein Bad sowie einen privaten Wohnbereich. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Es existieren unterschiedliche Ausstattungen, um Anforderungen der verschiedenen Pflegegrade gerecht zu werden. Einzelne Apartments können optional an Pflegekräfte vergeben werden. Wo möglich werden Außenbalkone Richtung Garten errichtet.

Der Südflügel des Erdgeschosses sowie der ehemalige Speisesaal werden zu Gewerbeflächen (Co-Working, Arztpraxis, Beratung, Kita o.ä.) umgestaltet. Somit fügen wir uns in die Nachbarschaft ein und greifen das Leitbild der produktiven Stadt aus der Neuen Leipzig-Charta zur europäischen Stadtentwicklung auf.

Der verbleibende Teil des Nordflügels mit Wintergarten und Kapelle wird als Gemeinschaftsfläche gestaltet und steht allen Bewohner:innen, einschließlich derer des neuen Gebäudes, offen. So wird die Tradition dieser Flächen als Ort der Begegnung, der Gemeinschaft und des Austauschs weitergeführt. Neben Raum für organisatorische Treffen besteht hier die Möglichkeit, gemeinsamen Aktivitäten nachzugehen, (kulturelle) Veranstaltungen durchzuführen oder regelmäßigen Gruppentreffen wie Yoga- oder Tanzunterricht einen Raum zu bieten.

Der Keller des Klosters wird zu gemeinsamen Werkstätten, Stau- und Technikraum umgewandelt. Die bestehende Küche möchten wir erhalten und ein Angebot für gemeinsame Mahlzeiten der Bewohner:innen schaffen.

Parallel zum Kloster errichten wir in der Mitte des Grundstücks ein weiteres, etwa gleich großes Gebäude. Mit einer Grundfläche von 600 Quadratmetern liegt es über der Tiefgarage und bietet auf Erdgeschoss und drei Stockwerken Wohnungen für die frei finanzierten sowie die EOF-Wohnungen. Das Flachdach wird zu gleichen Teilen zur Stromgewinnung über Photovoltaik sowie als Gemeinschaftsfläche und als Stadtgarten genutzt. Ab dem ersten Stock sollen überwiegend Holzfertigbauteile zum Einsatz kommen. Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgerichtet und verfügen über einen Freisitz.

Mit der Sanierung erreichen wir den Standard der Klasse KfW Effizienzhaus 55, mit dem Neubau den der Klasse KfW Effizienzhaus 40.

Insgesamt ergeben sich durch diese Maßnahmen folgende Flächen:

- ca. 3000 Quadratmeter Wohnfläche
- ca. 250 Quadratmeter Gewerbefläche
- ca. 250 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche

Gestaltung der Freiflächen

Die Freiflächen sind Gemeinschaftsflächen und bieten vielfältige Möglichkeiten sich zu treffen oder zurückzuziehen. Dazu wirkt der Neubau wie ein natürlicher Schallschutz zwischen einem eher aktiven, den Kindern gewidmeten Teil zwischen Neubau und Dörnbergpark sowie dem eher ruhigeren Teil zwischen den Gebäuden, der vor allem auf die Nutzung durch die älteren Bewohner:innen ausgerichtet wird. Alle Grünflächen sind Gemeinschaftsflächen und so ausgelegt, dass sie Begegnungen fördern, etwa durch Sitzgelegenheiten oder gemeinschaftliche Beete.

Den klimatischen Veränderungen Rechnung tragend verzichten wir wo möglich auf Versiegelung der Flächen und schaffen Schatten vor allem durch den Erhalt des bestehenden Baumbestandes sowie geeignete Nachpflanzungen. Der Garten soll in den Sommern ein angenehmer Aufenthaltsort für alle Altersgruppen sein. Zugleich wirkt sich diese Maßnahme positiv auf das Mikroklima aus.

Für die Kinder errichten wir an den Dörnbergpark angrenzend einen Spielplatz, der sowohl die Altersgruppen von 0-6 Jahren als auch die der 6- bis 12-Jährigen angemessen berücksichtigt. Der Außenbereich wird kinderfreundlich gestaltet und vorhersehbare Gefahrenquellen werden von vornherein durch eine umsichtige Gestaltung ausgeschlossen.

Den Bewohner:innen, die selbst Gartenbau betreiben wollen, steht auf dem Dach des Neubaus ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der durch die exponierte Lage im Stadtgebiet einmalige Sonnenstunden bekommt.



Ein Vorbild für unseren Dachgarten: wagnis4 der Wagnis eG in München.

Energie

Wir setzen auf erneuerbare Energiequellen zur Wärmegewinnung und nutzen die Dachflächen wo möglich zur Gewinnung von Strom mittels Photovoltaik.

Mobilität

Den Verkehrsarten des Umweltverbundes räumen wir Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr ein. Dazu errichten wir wettergeschützte Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl ebenerdig auf dem Gelände. Gäste und Bewohner:innen haben Zugang zu einer großzügig ausgelegten Flotte an gemeinschaftlich genutzten Fahrrädern, Pedelecs und Lasten-Pedelecs.

Weiterhin stellen wir E-Carsharing-Fahrzeuge in ausreichender Anzahl in der Tiefgarage zur Verfügung, um die zur Reduzierung der Stellplätze vorgeschriebene Quote zu erreichen.

Ein kostenreduziertes Mieter:innenticket ermöglicht allen Bewohner:innen die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs und trägt zu einer Entlastung des Verkehrsaufkommens im Stadtgebiet bei.

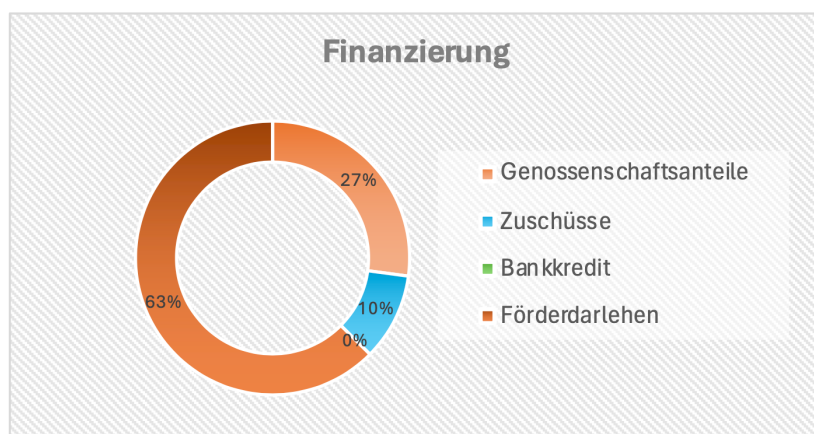
Für den verbleibenden motorisierten Individualverkehr stehen ausreichend Plätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Wir behalten uns vor, ungenutzte Plätze gegebenenfalls auch extern zu vermieten.



Finanzierung

Die Finanzierung unseres Vorhabens stützt sich auf drei Säulen:

1. Einwerbung von Eigenkapital durch Zeichnung von Genossenschaftsanteilen durch die künftigen Bewohner
2. Förderdarlehen der Bayern Labo zur Schaffung von EOF-Wohnraum und für Studierende sowie der KfW für die Programme 261 und 298
3. Zuschuss der Bayern Labo zur Schaffung von EOF-Wohnraum



Die **Gesamtkosten** für dieses Vorhaben kalkulieren wir mit **rund 17,3 Millionen Euro**. Eine genaue Aufstellung der Kostenschätzung ist im Anhang zu finden.

Den Erbbauzins setzen wir mit **3,16 v.H.** an. Dies ergibt sich aus der Belegung der Wohnungen durch sozialen Wohnungsbau sowie durch die frei finanzierten Wohnungen.

Wir bieten einen Erbbauzins von 1000 Euro pro Quadratmeter.

Uns ist bewusst, dass diese Summe deutlich unter dem Bodenrichtwert liegt. Durch den hohen Anteil an geförderten Wohnungen und die damit einhergehende gedeckelte Miete sowie den hohen Bau- und Kapitalkosten können wir keinen höheren Betrag anbieten. Wir stehen jedoch der Idee offen gegenüber, den Erbbauzins mit abnehmender Belastung durch den Kapitaldienst anzupassen.

Insgesamt ergibt sich so ein **jährlicher Erbbauzins von 132.426,05 €**.

Umsetzung

Unmittelbar nach Vergabe des Objekts gründen wir eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts um noch während der Gründungsphase der Genossenschaft handlungsfähig zu sein und mit der Bauplanung zu beginnen. Die eingebrachten Anteile der Gesellschafter:innen werden in Genossenschaftsanteile umgewandelt, sobald die Genossenschaft besteht.

Die Genossenschaft plant, finanziert und betreibt langfristig das Projekt. Durch eine Kostenmiete erreichen wir soziale Mieten und sicheren Wohnraum.

Zur Projektsteuerung gewinnen wir eine:n externe:n Expert:in, die:der diese Aufgabe professionell übernimmt und bereits Erfahrung mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten besitzt. Dabei orientieren wir uns an erfolgreich umgesetzten Projekten wie **Wohnen Inklusiv Regensburg** auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne, den Projekten der **Wagnis eG** in München sowie dem Gebäude in der Lynarstraße der **Am Ostseeplatz eG** in Berlin.

Änderungen/Anhandgabe

Die hier angegebenen Planungen entsprechen den Absichten der Interessensgemeinschaft und wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht.

Für die Bauvorhaben liegen bisher keine baurechtlichen Genehmigungen vor. Daher kann es dazu kommen, dass Änderungen beispielsweise auf Grund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden. Wir gehen bei der Vergabe ferner von einem Anhandgabeverfahren aus, das uns die Einholung der notwendigen Genehmigungen und die Finanzierungszusagen seitens der Banken ermöglicht. Der Finanzplan wurde zusammen mit dem Kompetenzcenter Nachhaltige Immobilien der GLS erarbeitet.

Ungeachtet dessen sind wir unserem Leitbild des gerechten, inklusiven und nachhaltigen Wohnungsbaus verpflichtet und messen dieses Konzept und alle notwendigen Änderungen daran an diesen Werten.

Finanzplan

Gesamtsumme	17.309.321,38 €
<u>Eigenkapital</u>	<u>6.477.345,71 €</u>
Genossenschaftsanteile	4.693.345,71 €
<i>frei finanzierte Wohn.</i>	1.247.881,31 €
<i>EOF</i>	2.803.881,46 €
<i>Cluster</i>	631.643,63 €
<i>Studierende</i>	9.939,32 €
Zuschüsse	1.784.000,00 €
<i>EOF</i>	1.784.000,00 €
<u>Kreditsumme</u>	<u>10.831.975,67 €</u>
Förderdarlehen	10.831.975,67 €
<i>EOF objektabhängig</i>	4.014.000,00 €
<i>EOF belegungsabhängig</i>	1.661.317,14 €
<i>KfW 261</i>	4.200.000,00 €
<i>KfW 298</i>	356.658,53 €
<i>Studierende</i>	600.000,00 €
Bankkredit	- €
<u>Kapitaldienst / Monat</u>	
Bank	0,00 €
Darlehen EOF objektabhängig	5.285,10 €
Darlehen EOF belegungsabhängig	5.191,62 €
Darlehen KfW 261	16.968,40 €
Darlehen KfW 298	1.349,11 €
Darlehen Studierenden-Wohnen	1.250,00 €
<u>Jährlicher Kapitaldienst</u>	<u>360.530,65 €</u>

Berechnung der Eigenanteile

Gesamtsumme	17.309.321,38 €
Summe / qm	3.890,61 €
Anteil Eigenkapital frei	31%
Anteil Eigenkapital EOF	31%
Anteil Eigenkapital Cluster	31%
Anteil Eigenkapital Studierende	1,0%

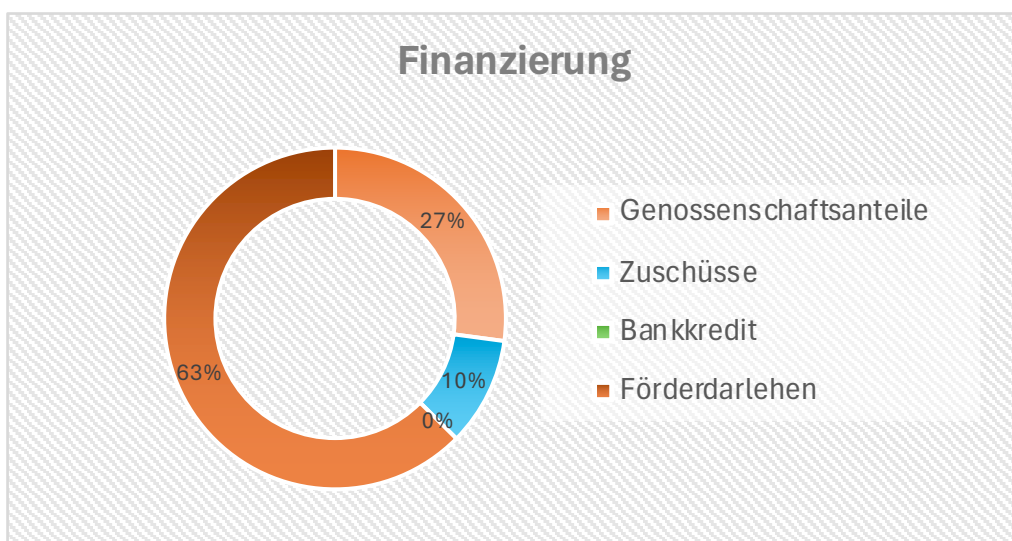
Anteile pro qm

Anteil Eigenkapital frei	1.540,59 €
Anteil Eigenkapital EOF	1.540,59 €
Anteil Eigenkapital Cluster	1.540,59 €
Anteil Eigenkapital Studierende	49,70 €

Finanzierungszusammensetzung

Genossenschaftsanteile	4.693.345,71 €
Zuschüsse	1.784.000,00 €
Bankkredit	- €
Förderdarlehen	10.831.975,67 €

Cash-Flow	€
Miete gesamt	537.213,56 €
Stellplatzeinnahmen	38.640,00 €
Gesamteinnahmen	575.853,56 €
Bewirtschaftungskosten	80.582,03 €
Erbbauzins	132.426,05 €
Jahresreinertrag	362.845,48 €
Kapitaldienst	360.530,65 €
Überschuss/Reserve	2.314,84 €



Baukosten nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

Gesamtkosten	17.309.321,38 €
Kosten des Baugrundstücks	290.128,79 €
Wert des Baugrundstücks	- €
<u>Erwerbskosten</u>	<u>240.128,79 €</u>
Gerichts- und Notarkosten	52.970,42 €
Maklerprovision	100.000,00 €
Grunderwerbssteuer	86.158,37 €
Vermessungskosten	1.000,00 €
Erschließungskosten	50.000,00 €
Baukosten	14.106.500,00 €
<u>Kosten der Gebäude</u>	<u>13.966.500,00 €</u>
Neubau	8.844.000,00 €
Haus	7.440.000,00 €
Tiefgarage + Keller	1.404.000,00 €
Kloster	5.122.500,00 €
<u>Kosten der Außenanlagen</u>	<u>140.000,00 €</u>
Wege	20.000,00 €
Spielplatz	50.000,00 €
Gartenanlage	20.000,00 €
Fahrradstellplätze	30.000,00 €
Sonstiges	20.000,00 €
Baunebenkosten	2.678.692,59 €
Architekten- und Ingenieurleistungen	1.692.780,00 €
Verwaltungsleistungen (inkl. Projektsteuerung)	197.491,00 €
Behördenleistungen	7.053,25 €
Einmalige Geldbeschaffungskosten	141.065,00 €
Kapitalkosten und Erbbauzinsen whd. der Bauzeit	492.426,05 €
Beschaffung & Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel	- €
Steuerbelastung d. Baugrundstücks whd. der Bauzeit	6.812,29 €
Bauversicherung, Bauwache etc.	141.065,00 €
Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen	230.000,00 €
Aufzüge	150.000,00 €
Müllbeseitigungsanlagen	10.000,00 €
gemeinschaftl. Einrichtungen	50.000,00 €
Sonstiges	20.000,00 €
Kosten des Geräts & sonst. Wirtschaftssausstattungen	4.000,00 €
Müllkästen	4.000,00 €

Berechnung der Grunderwerbssteuer

Jährl. Erbbauzins	132.426,05 €
Laufzeit	99
Vervielfältiger	18,589
Bemessungsgrundlage	2.461.667,78 €
Steuersatz	3,5%

Berechnung der Notarkosten

Notarsatz	2%
-----------	----

Berechnung der Kosten des Neubaus

Grundfläche	600
Gesamtfläche	2400
Baukosten pro qm NRF	3.100,00 €
Tiefgaragenstellplätze	28
Preis pro Stellplatz	45.000,00 €
Fläche pro Stellplatz	18
Fläche TG	504
Fläche Keller	96
Preis pro qm Keller	1.500,00 €

Berechnung der Kosten des Klosters

Gesamtfläche	2049
Sanierungskosten pro qm NRF	2.500,00 €

Berechnung Baunebenkosten

Anteil Architektenhonorare	12,0%
Anteil Verwaltungskosten	1,4%
Anteil Behördenleistungen	0,05%
Anteil Bauversicherung	0,5%
Anteil Bauwache	0,5%
Anteil einm. Geldbesch. kosten	1,0%
Kapitalkosten pro Monat	30.000,00 €
Bauzeit [Monate]	12

Berechnung der Grundsteuer

	<i>Grund</i>	<i>Wohnen</i>
Fläche	4187	4449
Äquivalenzzahl	0,04	0,5
Grundsteuermesszahl	100%	70%
gemeindlicher Hebebetrag		395%
Grundsteuer pro Monat	567,69 €	

Mieteinnahmen

<i>Miete pro Monat</i>	<i>pro Monat</i>	<i>pro qm</i>	<i>Anteil</i>	<i>Fläche [qm]</i>
Frei finanzierte Wohnungen	11.907,00 €	14,70 €	23%	810
Clusterwohnung	4.786,30 €	11,67 €	12%	410
EOF	21.246,50 €	11,67 €	52%	1820
Gewerbe	3.888,00 €	16,00 €	7%	243
Studierendenzimmer	2.940,00 €	14,70 €	6%	200
Gesamt	44.767,80 €		100%	3483

Zusammensetzung der Miete pro qm und Monat

Stellplatz	-	0,99 €
Gewerbemiete	-	1,20 €
Erbbauzins		3,41 €
Rate Bankkredit		- €
Rate KfW 261		5,24 €
Rate KfW 298		0,42 €
Rate EOF-Darlehen		1,63 €
Rate Stud-Darlehen		0,39 €
Bewirtschaftungskosten		1,93 €
Kaltmiete		10,81 €

Jährliche Mieteinnahmen	537.213,56 €
--------------------------------	---------------------

Jährliche Einnahmen Stellplatz	38.640,00 €
---------------------------------------	--------------------

Berechnung Erbbauzins

Bodenrichtwert pro qm	2.450,00 €
Gebot pro qm	1.000,00 €
Erbbauzins [%]	3,16%
Grundstücksfläche [qm]	4187
Erbbauzins pro Jahr	132.426,05 €

Berechnung Mietzusammensetzung

Mittlere Kaltmiete pro qm und Monat	12,85 €
Vermietbare Fläche [qm]	3240
Vermietbare Fläche ohne EOF [qm]	1420
Erbbauzins pro qm und Monat	3,41 €
Anteil Erbbauzins pro Monat	26%
Anteil Bewirtschaftungskosten	15%
Jährl. Bewirtschaftungskosten	80.582,03 €

Berechnung Stellplatz

Miete Stellplatz pro Monat	115,00 €
----------------------------	----------

Berechnung durchschnittl. Erstvermietungsmiete

Vergleichsmiete pro qm	9,81 €
<u>Zuschläge</u>	<u>19%</u>
<i>Lage</i>	4%
<i>Tiefgarage</i>	3%
<i>Aufzug</i>	4%
<i>Baujahr</i>	5%
<i>Sanitär</i>	3%
durchschnittl. Erstvermietungsmiete	11,67 €

Einkommensorientierte Förderung (EOF)EOF & Cluster*Objektabhängige Förderung*

Obergrenze pro qm	3.000,00 €
Förderanteil	60%
Fördersumme / qm	1.800,00 €
<u>Fläche gesamt</u>	2.230,00 €
Fläche EOF [qm]	1820
Fläche Clusterwohnen Senioren	410
Effektiver Zinssatz	0,58%
Tilgung	1,0%
Rate pro Monat	5.285,10 €
Annuität	63.421,20 €
Gesamtfördersumme	4.014.000,00 €

Belegungsabhängige Förderung

Zumutbare Miete EOF 1	7,00 €
durchschnittl. Erstvermietungsmiete	11,67 €
Erhöhung pro Monat pro Stufe	1,50 €
fiktiver Zinssatz	4,75%
<u>Wohnflächen [qm]</u>	2230
EOF 1	557,5
EOF 2	780,5
EOF 3	892
<u>Darlehensbeträge</u>	1.661.317,14 €
EOF 1	658.281,92 €
EOF 2	625.826,26 €
EOF 3	377.208,96 €
Effektiver Zinssatz	2,75%
Tilgung	1%
Rate pro Monat	5.191,62 €
Annuität	62.299,39 €

Zuschüsse

allgemein	600,00 €
Nachhaltigkeitszuschuss	100,00 €
Ortskernzuschuss	100,00 €

Gesamtzuschuss EOF **1.784.000,00 €**

KfW 298 - Neubau

Alle Neubauwohnungen

Fördersumme / Wohneinheit	100.000,00 €
Wohneinheiten	23
Effektiver Zinssatz	2,83%

Fördersumme KfW 298	356.658,53 €	gedeckt auf 100% der Kosten
Laufzeit [Jahren]	35	
Rate / Monat	1.349,11 €	
Annuität	16.189,27 €	

KfW 261 - Sanierung

Alle Wohnungen im Kloster

Fördersumme / Wohneinheit	150.000,00 €
Wohneinheiten	28
Effektiver Zinssatz	2,61%

Fördersumme KfW 298	4.200.000,00 €
Laufzeit [Jahren]	30
Rate / Monat	16.968,40 €
Annuität	203.620,78 €

Wohnraum für Studierende

Studierende

Wohnplätze	8
Baudarlehen / Wohnplatz	75.000,00 €
Laufzeit [Jahre]	40

Gesamt-Darlehenssumme	600.000,00 €
Rate pro Monat	1.250,00 €
Annuität	15.000,00 €

Bankkredit

Kreditsumme Bank	- €
Laufzeit [Jahre]	25
Raten pro Jahr	12
Zinssatz p.a.	3,90%
monatliche Belastung	0,00 €
Rückzahlung	0,00 €
Kreditkosten	0,00 €

Wohnungen

EOF	Beschreibung	Ø Größe [qm]	Gesamt [qm]	Ort	Stellpl.	Stellpl. min.
					<u>30,5</u>	<u>12,2</u>
4	Zwei-Personen (klein)	55	220	KOG 3	4	
3	Zwei-Personen (groß)	65	195	KOG 3	3	
5	Single	40	200	KOG 2	5	
2	Single	40	80	Neubau	2	
3	Familie mit 1 Kind	75	225	Neubau	3	
5	Familie mit 2 Kindern	90	450	Neubau	7,5	
2	Familie mit 3 Kindern	105	210	Neubau	3	
2	Familie mit 4 Kindern	120	240	Neubau	3	
			<u>1820</u>			
Studierende						
	Beschreibung	Ø Größe [qm]	Gesamt [qm]	Ort	2	2
8	Studierenden-Appartment	20	160	KOG 2		
1	dazu Gemeinschaftsfläche	40	40	KOG 2		
			<u>200</u>			
Cluster (EOF)						
	Beschreibung	Ø Größe [qm]	Gesamt [qm]	Ort	3	1,2
4	Cluster-Wohnung 1	40	160	KOG 1	1,5	
4	Cluster-Wohnung 2	50	200	KOG 1	1,5	
1	dazu Gemeinschaftsfläche	50	50	KOG 1		
			<u>410</u>			
Frei finanzierte Wohnungen						
					<u>12</u>	<u>7,2</u>
3	Familie mit 1 Kind	75	225	Neubau	3	
3	Familie mit 2 Kindern	90	270	Neubau	4,5	
3	Familie mit 3 Kindern	105	315	Neubau	4,5	
			<u>810</u>			
Gewerbe						
1	Gewerbe	243	243	KEG	<u>8,1</u>	<u>4,86</u>
52			3483 Gesamt		55,6	27,46

Wohneinheiten*Zusammensetzung der geförderten Wohnungen*

	Anteil	Fläche
23 Neubau	25%	557,5
28 Kloster	35%	780,5
	40%	892
<u>Gesamt</u>	<u>100%</u>	<u>2230</u>